

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Liquidazioni Giudiziali

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori: Dott.ssa Cristiana Annibaldi, Dott.ssa Filomena Mangiacotti, Avv. Luigi Orlandi

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INERENTE LA STIMA DI IMMOBILI IN PROPRIETA' ALLA

* * * * *

Liquidazione giudiziale:

n. 21 anno 2024

Giudice Delegato:

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Curatori:

Dott.ssa Cristiana Annibaldi

Dott.ssa Filomena Mangiacotti

Avv. Luigi Orlandi


S C
2 0

Cattabeni 20

INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, il sottoscritto Geom. Simoncelli Mirco, con studio in Via Cattabeni, 20 - 60019 -Senigallia (AN), email simoncellimirco@gmail.com, PEC m.simoncelli@pecgeometrian.it, Tel. 347 1783370, veniva nominato Stimatore (artt. 129, c. 2 e 216 CCII) .

PREMESSA

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°10** – Area edificabile industriale/artigianale ubicata in Comune di Osimo (AN) frazione di Osimo Stazione via Crispi snc;

DESCRIZIONE - LOTTO N° 10

Trattasi di un'area edificabile a destinazione industriale/artigianale, ubicata nel Comune di Osimo, fraz. Osimo Stazione, via Crispi. L'area oggetto di stima è inserita in un contesto prettamente industriale che si contraddistingue per la presenza di numerosi capannoni a destinazione produttiva, di media e grande metratura. Detta area misura una superficie di circa mq. 6.385,00.

LOTTO N° 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** – Area edificabile industriale/artigianale ubicata in Comune di Osimo (AN) frazione di Osimo Stazione via Crispi snc;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene alla seguente società:

(Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[Proprietà 1/1]

SC
20

Cattabeni 20

CONFINI

L'immobile confina con strada comunale su un lato, Comune di Osimo da altro lato, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Area edificabile	6.385,00 mq	1	6.385,00 mq	T
Superficie convenzionale complessiva:			6.385,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
44	570	3	F/1		6.385 mq	

I titolari catastali corrispondono a quelli reali in quanto l'intestazione risulta corretta.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

I terreni risultano ad oggi incolti.

PARTI COMUNI

Gli immobili oggetto di stima non hanno parti in comune con altre proprietà.


S C
2 0

Cattabeni 20



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' presente servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio gravante sul mappale 570 sub. 1 (servente) e 570 sub. 3,4 e 568 sub. 5 (dominanti) a favore della _____ e contr _____ i cui estremi saranno di seguito indicati nel capitolo delle formalità pregiudizievoli. Si precisa che detta servitù riguarda l'accesso al lotto in questione, attraverso una strada che sarà da realizzare, così come meglio indicato nella bozza di cui alla planimetria allegato n. 4.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area edificabile oggetto della presente perizia di mq. 6.385,00 è pressochè pianeggiante ed attualmente in stato incolta.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



PROVENIENZE VENTENNALI

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 44 particella 570 sub. 3:

Periodo

Proprietà

Atti

Dal 08/10/1998 al 21/12/2018



proprietà 1/1

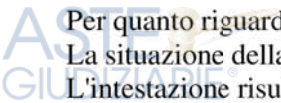
Compravendita

Notaio Grassi
del 18/10/1998
Rep. 67634

Dal 21/12/2018 ad oggi

proprietà 1/1

Verbale assemblea
Notaio Ciarletta
del 21/12/2018
Rep. 21929



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima:

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'intestazione risulta corretta.


S C
2 0

Cattabeni 20

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 25/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Dati identificativi

Comune di Osimo foglio 44 particelle 570 sub. 3.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario-Decreto di ammissione concordato preventivo** Trascritto a Ancona il 11/09/2023 Reg. gen. 19551 - Reg. part. 13792 Quota: 1/1 A favore di
Contro con sede in
Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi.
- **Atto giudiziario-Sentenza liquidazione giudiziale** Trascritta a Ancona il 28/05/2024 Reg. gen. 11113 - Reg. part. 8083 Quota: 1/1 A favore di
Contro con sede in
Richiedente Dott.ssa Cristiana Annibaldi
- **Atto tra vivi-Costituzione di diritti reali a titolo oneroso** Atto Notaio Ciarletta Pietro del 12/06/2025 Repertorio 27825/16686 Trascritto a Ancona il 12/06/2026 Reg. gen. 13326 - Reg. part. 9418 A favore di
Contro

Si consiglia comunque di eseguire una ricerca più approfondita per mezzo di una relazione notarile o altro strumento, se ritenuto opportuno, prima dell'eventuale vendita, in quanto i dati sopra elencati potrebbero subire variazioni nel tempo; il sottoscritto si solleva da eventuali responsabilità in merito alla correttezza dei dati e/o di eventuali mancanze o aggiornamenti degli stessi.

NORMATIVA URBANISTICA

Trattasi di un'area edificabile a destinazione industriale/artigianale, ubicata nel Comune di Osimo, fraz. Osimo Stazione via Crispi e misura una superficie di circa mq. 6.385. Detta area a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 37 del 16/06/2022 seguita dalla Delibera di Giunta n. 169 del 29/09/2022, vengono inserite nelle NTA del PUC (marzo 2023) al paragrafo 6.6 inerente la normativa specifica per le aree a rischio esondazione alcune richieste di documentazione da inoltrare in caso di edificazione e precisamente una dichiarazione di manleva per ognuno degli interventi previsti in area esondabile. Il proprietario e/o intestatario del titolo abilitativo ed il progettista devono garantire di tenere indenne e manlevare l'amministrazione comunale, nonché i soggetti ad essa collegati e/o da essa controllati e gli altri enti pubblici preposti alla gestione del territorio, da qualsivoglia obbligo risarcitorio su eventuali danni subiti anche a seguito di eventi eccezionali. La manleva dovrà essere registrata e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri condominiali, trattandosi di un terreno

STIMA

Il valore commerciale dell'area edificabile oggetto della presente stima, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, morfologia, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici e la destinazione a industriale-artigianale, infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **Bene N° 10** – Area edificabile industriale/artigianale ubicata in Comune di Osimo (AN) frazione di Osimo Stazione via Crispi snc; di 6.385 mq. circa, costituita dalle porzioni identificate a catasto al foglio 44 mappale 570 sub. 3.

Area edificabile, a destinazione industriale artigianale, identificata al catasto Fabbricati - Fg. 44, mappale 570 sub 3, avente consistenza pari a circa mq. 6.385,00 mq.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: €. 268.000,00

Considerata la fattispecie del bene immobile da valutare, si ritiene opportuno determinarne il relativo valore attraverso il metodo di stima comparativo e precisamente sulla base dei più probabili valori di mercato applicati di recente, in quella zona, in regime di libere contrattazioni di compravendite per beni simili a quelli da stimare. A tale scopo il sottoscritto CTU si baserà sulle seguenti fonti: Informazioni presso agenzie immobiliari che operano nella zona. Dal raffronto delle suddette fonti il sottoscritto CTU determinerà un valore omnicomprensivo del bene nello stato in cui si trova, tenendo conto della sua possibilità di mercato. Si fa notare che il valore stimato è da ritenersi medio specifico del bene e tiene conto delle differenze che sono riscontrabili nelle sue diverse porzioni in termini di coltura, funzionalità, possesso, eventuali oneri e vincoli anche giuridici gravanti sugli stessi. Le Agenzie Immobiliari che sono state contattate dal sottoscritto al fine di avere informazioni sul valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, hanno evidenziato che alla luce della crisi che attualmente sta interessando il settore immobiliare, nonché considerata la notevole pressione fiscale in carico ad essi, e sulla base anche di altri dati come l'ubicazione, la destinazione d'uso, lo stato manutentivo, la vetustà dell'immobile e la sua superficie, il potenziale margine di vendita si trova oggi ad essere abbastanza ridotto e comunque legato ed in funzione al suo prezzo, il quale può essere considerato mediamente in circa €. 50,00/mq per immobili di questo genere avente tale destinazione e soprattutto a seguito della normativa introdotta riguardante il PAI (esondazione). Pertanto, tenuto conto di quanto sopra, il valore totale degli immobili



SC
20

Cattabeni 20

oggetto di stima sarà ottenuto applicando alla superficie del singolo bene così come sopra riportato (superficie commerciale), il seguente prezzo unitario medio di mercato che il sottoscritto CTU ha determinato, in via cautelativa, pari ad €. 42,00/mq, mediando i valori reperiti tramite le suddette fonti, valutando il terreno edificabile tenendo in considerazione il fatto che detta porzione sarà da destinarsi a industriale-artigianale, quindi escludendo dal valore tutto ciò che riguarda eventuali oneri, contributi, opere di urbanizzazione nonché tutte le relative spese ed altri oneri annessi alle future edificazioni:

Identificativo corpo	Superficie convenziona le	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto N° 10 – Area edificabile industriale- artigianale in Osimo (AN) – fraz. Osimo Stazione Via Crispi, snc piano T	6.385,00 mq	42,00 €/mq	€ 268.170,00	100,00%	€ 268.170,00

Valore di stima arrotondato €. 268.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Senigallia, lì 25/08/2025



L'Esperto Stimatore
Geom. Simoncelli Mirco



ELENCO ALLEGATI:

- N. 1 - Mappa catastale e visure;
- N. 2 - Planimetrie catastali;
- N. 3 - Documentazione fotografica.

